

Baux et avenants

MOGA TIMBRES



LE JOURNALIER	LE JOURNALIER
81	765 F
100	100 F

[Signature]

ENTRE :

désignée ci-dessous par les mots : "Le Preneur", ou "La Société"

d'une part,

ET :

désignée ci-dessous par les mots "Le Bailleur" ou "La SEMICOB"

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE, PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Y M

BB

140

EXPOSE

Aux termes du compromis de vente signé entre la S. [redacted] de [redacted] en date du 08 février 1993, ledit office a accepté le principe de la cession au profit de [redacted] d'un local d'une superficie de 94,6 m² en rez-de-chaussée et 97,9 m² en sous-sol [redacted] 11, Place Nicole Neuburger au sein d'une parcelle numérotée R 132 et à autoriser la SEMICOB à céder à bail à son profit les locaux disponibles.

Afin de permettre à la [redacted] de réaliser une extension de ce local d'environ 322 m², [redacted] lui a transféré la jouissance dudit local en attendant le transfert de propriété qui devra intervenir dans les meilleurs délais.

La Société F [redacted] étant intéressée par la location de ce local, les parties ont décidé de conclure le présent bail.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

141

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le bailleur fait bail à titre commercial et donne à loyer au preneur qui accepte conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 modifié, les biens immobiliers désignés ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Dans l'ensemble immobilier du centre commercial Henri Barbusse, sis à Bondy, le lot N° 14 comprenant :

- une boutique d'environ 400 m²,
- un sous sol d'environ 100 m²

Cette surface comprend une partie existante à ce jour et une extension de 300m² environ réalisées par la B, conformément au descriptif joint. Le preneur déclare prendre à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement intérieur prévus dans l'annexe ci-jointe.

ARTICLE 3 - DUREE

- a) Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la livraison du dit local.
- b) Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret précité, le preneur et lui seul aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale. Toutefois, le preneur s'engage à ne pas résilier le bail avant l'expiration de la 6ème année.
- c) La demande de résiliation devra être signifiée au bailleur au moins six mois à l'avance, conformément au décret du 30 Septembre 1953.

ARTICLE 4 - CONDITIONS

4.1. - Etat des lieux et raccordement aux réseaux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, ni aucun travail, ni aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par l'usure.

Le preneur ne pourra exiger du bailleur d'être raccordé à un réseau public autre que ceux existants.

Il fait son affaire de la demande de compteur aux services concessionnaires et des frais en découlant.

Il s'engage à respecter la réglementation sanitaire, en particulier en ce qui concerne le raccordement au réseau eau potable.

(Handwritten initials)

(Handwritten initials)



4.2. - Affectation des locaux

L'immeuble, objet des présentes, est destiné à :

Un commerce d' ALIMENTATION GENERALE, RAYONS BOUCHERIE-CROISSANTERIE-FRUITES ET LEGUMES, à l'exclusion de tout autre commerce.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4.3. - Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de tout autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Il fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Il respectera le règlement intérieur qui sera éventuellement établi.

4.4. - Travaux

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

4.5. - Entretien - Réparation

Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, de réparations courantes et grosses réparations, y compris celles de l'article 606 du code civil, et en général toutes celles qui incombent habituellement au bailleur seront, de convention expresse, à la charge du preneur, soit que ce dernier en fasse directement son affaire, soit qu'il en rembourse la contrepartie au bailleur sur justification.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations relevant de la garantie des articles 1792 sq. du Code Civil, le preneur s'oblige à avertir le bailleur immédiatement et en tout cas au plus tard avant l'expiration du délai de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation et à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit de recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose contre tout tiers qu'il appartiendra et pourra donner mandat total ou partiel au preneur pour suivre ces litiges, le preneur s'obligeant d'ores et déjà à accepter ce mandat.

A ce titre, le bailleur s'engage à fournir au preneur toutes les informations nécessaires (marchés - contrat d'assurance et autre).

Les sommes qui seraient définitivement perçues par le bailleur seront, suivant le cas, soit reversées au preneur qui aurait avancé le coût des réparations, dans la limite de ses dépenses justifiées, soit affectées au paiement des réparations nécessaires.



Cette présente clause ne dispense pas le preneur de supporter le coût des réparations, y compris celles de l'article 606 et il devra notamment éventuellement supporter le coût des réparations qui excéderait le montant des sommes obtenues.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur déclare renoncer à tout recours en dommages-intérêts contre le bailleur en cas d'interruption de fourniture de prestations quelconques (Gaz, Electricité, et autres) sauf carence persistante du bailleur.

4.6. - Changement de distribution

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

4.7. - Changement et embellissements

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail éventuellement renouvelé, soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité, restent la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4.8. - Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

U M

M
Y

144

4.9. - Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat

4.10. - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable exprès du bailleur qui devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location .

Il est par ailleurs expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties .

La durée de la sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur ce présent bail .

Le preneur s'oblige au surplus à garantir vis-à-vis de son sous-locataire, le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit.

4.11. - Cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance, et de l'exécution de toutes les clauses du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du bailleur du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux, tous étant tenus solidairement du tout sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du bailleur, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation des biens, de redressement judiciaire ou de dissolution du preneur, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou le liquidateur du preneur, ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

(Handwritten marks)

(Handwritten initials)

115

115

4.12. - Nantissement du fonds

Le preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le bailleur et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7-1.

4.13. - Modification des statuts de la société preneuse.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, et autre.), elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

4.14. - Contributions - Impôts et charges.

Le preneur acquittera les contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, et toutes autres, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il acquittera la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en Ile de France. Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone,, dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année au bailleur, en sus du loyer et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de ce dernier hormis les taxes foncières, et toutes autres annexes qui grèvent et pourront grever le terrain et le bâtiment loué, le tout de manière que le loyer touché par le bailleur soit net.

4.15. - Assurances

L'assurance immeuble du propriétaire est souscrite et gérée par le bailleur.

Le preneur, pendant toute la durée du bail, est tiers détenteur et gardien unique des biens loués.

a) Assurances souscrites par le preneur :

Le preneur souscritra, avant l'entrée dans les lieux :

- une assurance "dommages" couvrant le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.
- une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués. Cette assurance doit couvrir les risques de recours par le propriétaire-bailleur, les voisins de l'immeuble ou hors immeuble.

✓

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

M

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

En outre, le bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le preneur devra lui rembourser les primes.

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de vol ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

b) Assurances souscrites par le bailleur.

Le bailleur souscrit, au plus tard à la réception de l'ouvrage ou à l'entrée dans les lieux du preneur si celle-ci est antérieure, une assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux. Cette assurance devra être souscrite en valeur à neuf.

Le bailleur souscrit également une assurance le garantissant contre le recours des preneurs et des tiers.

c) Les primes d'assurances des contrats souscrits tant par le bailleur que le preneur seront à la charge de ce dernier, qui remboursera le montant des primes payées par le bailleur à première demande de ce dernier.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le bailleur, sur justification, remboursera alors le preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais nécessaires que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurance, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 - LOYER - CHARGES

5.1. fixation du loyer

a) Pourcentage sur le chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes dont le montant sera égal à 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au Preneur étant facturée en sus

U M

M
R

147

b) Loyer minimum garanti

POUR TIMBRE

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 152.000 F hors taxes la première année, 174.000 F la deuxième année, 196.000 F la 3ème année, et 218.000 F à compter de la quatrième année suivant la mise à disposition des lieux, la TVA qui incombera au Preneur étant facturé en sus.

c) Indexation du loyer minimum garanti:

Le loyer minimum garanti est fixé valeur janvier 1993, il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit et sans aucune formalité ou demande de la façon suivante:

$$L = L_0 \times \frac{BT01}{BT010}$$

Où:

- L : le loyer applicable pour l'année considérée
 - L₀ : loyer garanti de la période considérée tel que défini au 5.1 b)
 - BT010 : l'index bâtiment tous corps d'état connu le 1 Janvier 1993, soit 482,9
 - BT01 : l'index bâtiment tous corps d'état connu à la date d'actualisation
- La première actualisation aura lieu à la prise d'effet du bail telle qu'elle est définie à l'article 3

En cas de cession de publication ou de disparition de l'indice BT01 avant expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent:

- De lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles
- A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties; faute d'accord entre elles sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, à la requête de la partie la plus diligente

Dans tout les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties, et sa décision sera définitive et sans recours.

5.2. Définition et contrôle du chiffre d'affaires-

a) Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires:

- Le montant total des ventes, hors taxes, escomptes déduits, réalisées par le preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués, compris les ventes à l'exportation.

- Le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.

En cas de cession du présent bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera, dans les conditions exposées ci-dessus, celui qui sera réalisé par l'exploitant dans les lieux.

U H

M

6

b) contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel qu'il est défini sous le paragraphe a) ci dessus, le preneur s'engage à transmettre au bailleur les renseignements suivants:

- Dès la fin de chaque trimestre et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu.

Ces états trimestriels devront être établis de manière claire et précise, pour que le bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

- Dans les 2 mois suivant la clôture de l'exercice annuel, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un Expert Comptable ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions de la déclaration adressée par le preneur aux services de l'Administration Fiscale.

Le preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du bailleur, pendant 3 années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisés par lui et, le cas échéant, par ceux qu'il se sera substitué dans les lieux.

Le bailleur aura d'autre part le droit de faire procéder, par tout organisme de son choix, dans les 3 ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables tenus par le preneur, et, ou, par ceux qu'il se sera substitué dans les lieux.

5.3. - Modalité de paiement des loyers

Les loyers seront payables trimestriellement et à terme à échoir :

a) Le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer afin d'exécuter ses travaux d'aménagements. Le loyer sera donc dû dès l'ouverture du commerce au public et au plus tard dans les deux mois suivant la date de livraison des locaux au preneur ainsi que défini à l'article 3

b) Le preneur réglera le loyer au plus tard le 5 du mois considéré sur la base du loyer minimum garanti. Tous les trimestres, le loyer sera ajusté en fonction de l'état fourni par le preneur tel que prévu à l'article 5 2 b).

c) Dans les 2 mois suivant la fin de chaque année civile, le loyer définitif pour l'année ou la fraction d'année écoulée, sera calculé en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé par le preneur pendant cette même année ou fraction d'année. Une quittance complémentaire correspondant au réajustement des sommes versées sera adressée au preneur.

5.4. - Lieu de paiement - Intérêts de retard.

Ce loyer sera payé en d'un chèque bancaire adressé ou déposé à la libellé à l'ordre de la

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation

En cas des intérêts et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

4 N

M



COPIE DÉPOSÉE

5.5 La réserve le droit de déléguer la gestion de l'immeuble à une autre société. Dans ce cas, la société en avertira par simple lettre le preneur au mois un mois à l'avance, et le preneur versera les loyers à la société qui se sera substituée à la

Toutes les autres clauses du présent bail demeurent inchangées

5.6 En sus du loyer, le preneur acquittera les charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature. La répartition du coût réel des charges se fera proportionnellement aux 1/1000e loués par chacun des preneurs.

ARTICLE 6 - DECLARATION FISCALE - OPTION TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2° et 193 à 195 de l'annexe II du code général des impôts, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus aux articles 191 et 192 de l'annexe II de l'article 286 et des articles 32 et suivants de l'annexe IV du C.G.I.

ARTICLE 7 - RESILIATION

En cas de non exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de résiliation, majorée de la TVA, et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation et des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer minimum garanti hors taxes sera versé par le preneur à la mise à disposition des locaux soit un montant de 38.000 F.x BT01/BT010 en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence, en plus ou en moins, sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production, par le preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, ...

Ce dépôt de garantie doit être déposé avant l'entrée dans les lieux.

Le dépôt de garantie n'est pas imputable sur le loyer des derniers mois de jouissance.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque ajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à 3 mois de loyer minimum garanti.

Le dépôt de garantie est remis à titre de nantissement en application des articles 2071 du Code Civil.

G M

MB
K



150

ARTICLE 9 - NOTIFICATION A L'OPHLM DE BONDY

LA. s'engage, dès la signature des présentes, à les notifier à l' pour information.

ARTICLE 10 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile :

- jusqu'à l'entrée dans les lieux loués à : Z.I. de la Vigne aux loups, avenue George Sand, 91160 LONGJUMEAU
- après leur mise à disposition : dans les lieux loués.
- le bailleur en son siège social.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT

Afin de donner date certaine au présent bail, il sera enregistré par le bailleur ; les frais d'enregistrement et de timbre seront remboursés par le preneur au bailleur, à la première demande de ce dernier.

Fait à BONDY, le 1^{er} juillet 1993
en 4 originaux

Lu et Approuvé
(Mention manuscrite)
Pour le PRENEUR
La Société

Lu et approuvé
[Signature]

Lu et Approuvé
(Mention manuscrite)

Pour la
Le Directeur,
[Signature]
N. SCHNEERSOHN



Annexe 1 : Plan du local
Annexe 2 : Descriptif

M

151

AVENANT A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, en sa qualité de Gérant de la Société.

Ci-après dénommée le " BAILLEUR ",

D'UNE PART

ET

- La

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, Président du Conseil d'administration de la Société, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date de ce jour.

Ci-après dénommée le "PRENEUR",

D'AUTRE PART

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY du 18 octobre 1996, la société I

et la société J ont donné a bail a loyer a la société K un local commercial lot n° 14 dans l'ensemble immobilier du centre commercial Henri Barousse sis à BONDY, une boutique d'environ 400 m² et un sous sol d'environ 100 m².

Ledit bail commercial a été consenti sous diverses charges et conditions pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 1993 pour se terminer le 30 juin 2002.

Un avenant en date du 18 octobre 1996 a pris acte de la cession du fonds de commerce intervenue le 30 juillet 1996 entre la société I et la société J. Cet avenant a fixé le montant du loyer annuel hors taxe à compter du 1^{er} juillet 1997 à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le preneur dans les lieux loués, étant prévu qu'un loyer minimum garanti a été fixé à 210.000 Francs hors taxe la première année et 218.000 Francs hors taxe les années suivantes. Le loyer est soumis à la TVA. Le loyer minimum est révisé annuellement en plus ou en moins selon la variation de l'indice BATIMENT TOUS CORPS D'ETAT (BT010) et pour la première fois le 1^{er} juillet 1997, l'indice de référence étant l'indice connu le 1^{er} juillet 1996.



Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, de réparations courantes et grosses réparations, y compris les travaux de l'article 606 sont à la charge du bailleur, à l'exclusion des travaux demandés ou exécutés par le preneur en vue de l'amélioration ou du développement de son activité commerciale. Le preneur supporte la charge finale des impôts fonciers payés par le propriétaire et de l'assurance multirisques immeubles relatif aux lieux loués payée par le propriétaire.

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 avril 2002, reçu aux minutes de l'Office Notarial 10 rue Carnot à NOISY LE SEC, la société [redacted] a été vendue à la société [redacted] dans un ensemble immobilier situé à BONDY (Seine Saint Denis) 28 avenue de Verdun (rue Nicole Neuberger numéros 1 à 11) cadastré section R n° 141 28 avenue de Verdun pour une surface de 14 a 79 ca, des biens immobiliers, lot numéro 2, la propriété d'un volume immobilier complexe de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles, ledit lot à usage de caves et commerces.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY du 1^{er} juillet 2002, la société [redacted] et la société HASIC ont renouvelé le bail commercial d'origine, pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 30 juin 2011, moyennant un loyer annuel hors taxe dont le montant a été fixé à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le preneur dans les lieux loués, la TVA étant facturée en sus étant précisé que ce loyer ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 33.234 Euros hors taxe. Le loyer minimum garanti a été fixé valeur juillet 2002. Il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit suivant la formule indiquée au bail du 1^{er} juillet 1993 avec l'index bâtiment tous corps d'état (BT010) connu le 1^{er} juillet 2002 et pour la première fois le 1^{er} juillet 2003. Aucun dépôt de garantie n'a été prévu.

Les parties se sont rencontrées aujourd'hui à l'effet de prévoir un dépôt de garantie.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA CLAUSE DEPOT DE GARANTIE DU BAIL.

Les parties conviennent de prévoir un dépôt de garantie d'un montant de 10.062 Euros.

Les parties constatent que la société [redacted] est créancière de la société [redacted] à hauteur d'au moins 10.062 Euros. Il est par conséquent opéré compensation de plein droit.

En conséquence, les parties conviennent de modifier la clause DEPOT DE GARANTIE de l'événant à bail signé le 1^{er} juillet 2002, de la manière suivante :

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature mises à la charge du preneur par le présent bail, celui-ci a versé au Bailleur, une somme de DIX MILLE SOIXANTE DEUX EUROS (10.062 Euros).

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourra devoir au bailleur à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40 du code de commerce, le montant du dépôt de garantie majoré de tous loyers éventuellement payés d'avance ne produiront pas d'intérêt sauf pour



153

leur fraction excédant deux termes de loyer.

Dans cette hypothèse, les sommes excédentaires porteront intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France.

Dans le cas de résiliation du bail, comme il est dit ci-dessus, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres. »

ARTICLE II - AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Les parties décident que les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine, de ses avenants successifs et de son renouvellement, énoncés en tête des présentes, demeurent inchangées.

ARTICLE III - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE IV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs

ARTICLE V - CONTESTATIONS

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ARTICLE VI - CONSEIL UNIQUE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 155 alinéa 1^{er} du décret n° 91-1197 du 27 avril 1991 organisant la profession d'avocat :

« L'avocat ne doit être ni le conseil, ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire, s'il y a un conflit entre les intérêts de ses clients, ou sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit. »

et avoir choisi, d'un commun accord, la société d'avocats LES JURISTES ASSOCIES D'ILE DE FRANCE comme conseil unique et rédacteur de l'ensemble des conventions, objet des présentes,

AINSI FAIT ET SIGNE EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX
A BONDY LE 2 JANVIER 2003

LE BAILLEUR
LA S
Représenté par
Monsieur Frédéric BARON

LE PRENEUR
LA S
Représenté par
Monsieur Frédéric BARON

RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- La société 1

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, en sa qualité de Gérant de la Société.
Ci-après dénommée le " BAILLEUR ",

D'UNE PART

- **ET**

- La Société 1

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, Président du Conseil d'administration de la Société, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 30 avril 2002.
Ci-après dénommée le "PRENEUR".

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ TOUT D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY, du 1^{er} juillet 1993, la société
à donné à bail à loyer à la société : un local commercial lot n° 14 dans
l'ensemble immobilier du centre commercial Henri Barbusse sis à BONDY, une boutique d'environ
400 m² et un sous sol d'environ 100 m².

Ledit bail commercial a été consenti sous diverses charges et conditions pour une durée de neuf
années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 1993 pour se terminer le 30 juin 2002.

Un avenant en date du 18 octobre 1996 a pu être acte de la cession du fonds de commerce intervenue le
30 juillet 1996 entre la société : et la société. Cet avenant a fixé le montant du
loyer annuel hors taxe à compter du : juillet 1997 à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe
réalisé par le preneur dans les lieux loués, étant prévu qu'un loyer minimum garanti a été fixé à
210.000 Francs hors taxe la première année et 218.000 Francs hors taxe les années suivantes. Le
loyer est soumis à la TVA. Le loyer minimum est révisé annuellement en plus ou en moins selon la
variation de l'indice BATIMENT TOUS CORPS D'ETAT (BT010) et pour la première fois le 1^{er}
juillet 1997, l'indice de référence étant l'indice connu le 1^{er} juillet 1996.

Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, de réparations courantes et grosses réparations, y compris les travaux de l'article 606 sont à la charge du bailleur, à l'exclusion des travaux demandés ou exécutés par le preneur en vue de l'amélioration ou du développement de son activité commerciale. Le preneur supporte la charge finale des impôts fonciers payés par le propriétaire et de l'assurance multirisques immeubles relatif aux lieux loués payée par le propriétaire.

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 avril 2002, reçu aux minutes de l'Office Notarial 10 rue Carnot à NOISY LE SEC, la société [redacted] vendue à la société [redacted] dans un ensemble immobilier situé à BONDY (Seine Saint Denis) 28 avenue de Verdun (Place Nicole Neuberger numéros 1 à 11) cadastré section R n° 141 28 avenue de Verdun pour une surface de 14 a 79 ca. des biens immobiliers, lot numéro 2, la propriété d'un volume immobilier complexe de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles, ledit lot à usage de caves et commerces.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE I - RENOUVELLEMENT DE BAIL

La Société [redacted] donne à bail à loyer, en renouvellement du bail susénoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société [redacted] qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE II - DESIGNATION

Les lieux loués sont désignés de la manière suivante :

Dans un immeuble situé 28 avenue de Vedun (Place Nicols Neuberger numéros 1 à 11) 93140 BONDY :

- un local commercial d'environ 436 m²,
- un sous sol d'une surface d'environ 113 m²,

Ainsi que les biens loués existent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper depuis le 30 juillet 1996.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} juillet 2002, pour se terminer le 30 juin 2011.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article L 145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale,
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble



existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel fixé de la manière suivante :

a) Pourcentage sur le chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe dont le montant sera égal à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au preneur étant facturée en sus.

Le loyer s'entend toutes charges comprises à l'exclusion de l'assurance.

b) Loyer minimum garanti

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 33.234 Euros hors taxe.

Le loyer s'entend toutes charges comprises à l'exclusion de l'assurance.

c) Indexation du loyer minimum garanti

Le loyer minimum garanti est fixé valeur juillet 2002. Il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit suivant la formule indiquée au bail du 1^{er} juillet 1993 avec l'index bâtiment tous corps d'état (BT010) connu le 1^{er} juillet 2002 et pour la première fois le 1^{er} juillet 2003.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est prévu.

ARTICLE VI - AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Les parties décident que les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine et de ses avenants successifs, énoncés en tête des présentes, demeurent inchangées.

ARTICLE VII - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE VIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs

ARTICLE IX - CONTESTATIONS

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ARTICLE X - CONSEIL UNIQUE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 155 alinéa 1^{er} du décret n° 91-1197 du 27 avril 1991 organisant la profession d'avocat :

« L'avocat ne doit être ni le conseil, ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire, s'il y a un conflit entre les intérêts de ses clients, ou sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit. »

et avoir choisi, d'un commun accord, la société d'avocats LES JURISTES ASSOCIES D'ILE DE FRANCE comme conseil unique et rédacteur de l'ensemble des conventions, objet des présentes.

**AINSI FAIT ET SIGNE EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX
A BONDY LE 1^{er} JUILLET 2002**

LE BAILLIER
LA SC
Représentée par
Monsieur Frédéric BARON

LE PRENEUR
LA SC
Représentée par
Monsieur Frédéric BARON

**AVENANT
RENOUVELLEMENT DE BAIL**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "BAILLEUR"
D'UNE PART

La société HASIC, Société par actions simplifiée au capital de 377.000 Euros dont le siège Social est fixé Centre Commercial Henri Barbusse 11 Place Neuberger 93140 BONDY et immatriculée sous le numéro 478 984 560 RCS BOBIGNY

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "PRENEUR"
D'AUTRE PART

**LESQUELLES, PREALABLEMENT A L'AVENANT DE BAIL, OBJET DES PRESENTES
ONT EXPOSE CE QUI SUIT:**

Par acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 1993, enregistré à NOISY LE SEC le 9 juillet 1993, Folio 81, Bordereau 147/3, la société a consenti à la société un bail à usage commercial du lot n°14 de l'ensemble immobilier sis à BONDY (93140), Centre Commercial Henri Barbusse, 11 Place Nicolas Neuberger, une boutique d'environ 400 m² et un sous-sol d'environ 100 m², pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 1er juillet 1993 jusqu'au 1er juillet 2002.

Aux termes d'un avenant en date du 18 octobre 1996, avec effet au 1er juillet 1996, il a été pris acte de la cession du fonds de commerce intervenue le 30 juillet 1996 entre la société et la société Les parties ont convenu de préciser que les lieux loués sont affectés à l'exploitation d'un fonds de commerce de supermarché à prédominance alimentaire et le loyer annuel hors taxes a été fixé à 2 % du Chiffre d'affaires annuel HT réalisé par le preneur dans les lieux loués à compter du 1er

juillet 1997 sans être inférieur à 210.000 Francs hors taxes la 1ère année, soit le 1er juillet 1996 et 210.000 Francs hors taxes les années suivantes.

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 ~~juillet~~ 2002, reçu par l'Office Notarial de NOISY LE SEC, la société ~~_____~~ a vendu à la société ~~_____~~ lesdits lieux.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 2002, la société L ~~_____~~ et la société ~~_____~~ ont renouvelé le bail d'origine, pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 30 juin 2011.

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 2 janvier 2003, les parties ont convenu d'un dépôt de garantie d'un montant de 10.062 Euros versé par la société ~~_____~~ à la société ~~_____~~.

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 31 mars 2006, les parties ont convenu de modifier temporairement le loyer jusqu'au 31 décembre 2006. A compter du 1er janvier 2007, le loyer d'origine retrouvera à s'appliquer.

Les parties ont convenu de se rencontrer afin de procéder au renouvellement du bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU

ARTICLE I - RENOUVELLEMENT DE BAIL

La SCI LISEHO donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N°53-960 du 30 septembre 1953, codifiées aux articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels lesdites dispositions ont été complétés et modifiés et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société HASIC qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE II - DESIGNATION

Les lieux loués sont désignés de la manière suivante :

Dans un immeuble situé 28 avenue de Verdun (place Nicole Neuberger n° 1 à 11) 93140 BONDY :

- un local commercial d'environ 436 m²
- Un sous-sol d'une surface d'environ 113 m²

Ainsi que les biens loués existent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper depuis le 30 juillet 1996.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er mars 2013, pour se terminer le 28 février 2022.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du 30 septembre 1953 codifiées à l'article L. 145-4 du Code de Commerce :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel fixé de la manière suivante :

a) pourcentage de chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe dont le montant sera égal à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au preneur étant facturée en sus.

Le loyer s'entend toutes charges comprises, à l'exclusion de l'assurance.

b) Loyer minimum garanti.

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 35.000 Euros HT.

Le loyer s'entend toutes charges comprises, à l'exclusion de l'assurance.

c) Indexation du loyer minimum garanti

Le loyer minimum garanti est fixé valeur mars 2013. Il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit suivant la formule indiquée au bail du 1er juillet 1993 avec l'index bâtiment tous corps d'état (BT01) connu le 1er mars 2013 et pour la première fois le 1er mars 2014

ARTICLE V – AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Les parties décident que les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine et de ses avenants successifs, énoncés en tête des présentes, demeurent inchangées.

ARTICLE VI – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge de la société I.

ARTICLE VII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le bailleur et pour le preneur, en leur siège social respectif.

ARTICLE VIII – CONTESTATIONS

Pour tout litige pouvant intervenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

Fait en trois originaux,
A BONDY, le 7 mars 2013

LE BAILLEUR

Monsieur Frédéric BARON



LE PRENEUR

Monsieur Frédéric BARON



162

AVENANT A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "**BAILLEUR**"
D'UNE PART

La s

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "**PRENEUR**"
D'AUTRE PART

LESQUELLES, PREALABLEMENT A L'AVENANT DE BAIL, OBJET DES PRESENTES ONT EXPOSE CE QUI SUIT:

Par acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 1993, enregistré à NOISY LE SEC le 9 juillet 1993, Folio 81, Bordereau 147/3, la société S a consenti à la société F un bail à usage commercial du lot n°14 de l'ensemble immobilier sis à BONDY (93140), Centre Commercial Henri Barbusse, 11 Place Nicolas Neuburger, une boutique d'environ 400 m² et un sous-sol d'environ 100 m², pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 1er juillet 1993 jusqu'au 1er juillet 2002.

Aux termes d'un avenant en date du 18 octobre 1996, avec effet au 1er juillet 1996, il a été pris acte de la cession du fonds de commerce intervenue le 30 juillet 1996 entre la société I et la société J. Les parties ont convenu de préciser que les lieux loués sont affectés à l'exploitation d'un fonds de commerce de supermarché à prédominance alimentaire et le loyer annuel hors taxes a été fixé à 2 % du Chiffre d'affaires annuel HT réalisé par le preneur dans les lieux loués à compter du 1er juillet 1997 sans être inférieur à 210.000 Francs hors taxes la 1ère année, soit le 1er juillet 1996 et 218.000 Francs hors taxes les années suivantes.

163

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 avril 2002, reçu par l'Office Notarial de NOISY LE SEC, la société [redacted] a vendu à la société [redacted], lesdits lieux.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 2002, la société [redacted] et la société [redacted] ont renouvelé le bail d'origine, pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 30 juin 2011.

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 2 janvier 2003, les parties ont convenu d'un dépôt de garantie d'un montant de 10.062 Euros versé par la société HASIC à la société [redacted].

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 31 mars 2006, les parties ont convenu de modifier temporairement le loyer jusqu'au 31 décembre 2006. A compter du 1er janvier 2007, le loyer d'origine retrouvera à s'appliquer.

Les parties ont convenu de se rencontrer afin de procéder au renouvellement du bail et, à la modification de la clause DESIGNATION et de la clause LOYER suite à un agrandissement du point de vente.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU

ARTICLE I – RENOUELEMENT DE BAIL

La [redacted] donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N°53-960 du 30 septembre 1953, codifiées aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels lesdites dispositions ont été complétées et modifiées et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société HASIC qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE II – DESIGNATION

Les lieux loués sont désignés de la manière suivante :

Dans un immeuble situé 28 avenue de Verdun (place Nicole Neuburger n° 1 à 11) 93140 BONDY :

- un local commercial d'environ 620 m²
- Un sous-sol d'une surface d'environ 113 m².

Ainsi que les biens loués existent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper depuis le 30 juillet 1996 et le 1^{er} septembre 2013 en ce qui concerne l'agrandissement de du point de vente.

164

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er mars 2013, pour se terminer le 28 février 2022.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du 30 septembre 1953 codifiées à l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article L 145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel fixé de la manière suivante :

a) pourcentage de chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe dont le montant sera égal à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au preneur étant facturée en sus.

b) Loyer minimum garanti

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 47.353 Euros hors taxe.

c) Indexation du loyer minimum garanti

Le loyer minimum garanti est fixé valeur Juin 2014. Il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit suivant la formule indiquée au bail du 1^{er} juillet 1993 avec l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE et pour la première fois le 1^{er} juillet 2015.

ARTICLE V – AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Les parties décident que les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine et de ses avenants successifs, énoncés en tête des présentes, demeurent inchangées.

MS
A

ARTICLE VI – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge de la société HASIC.

ARTICLE VII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le bailleur et pour le preneur, en leur siège social respectif.

ARTICLE VIII – CONTESTATIONS

Pour tout litige pouvant intervenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

Fait en deux originaux,
A BONDY, le 30 juin 2014

LE BAILLEUR

Représentée par
Monsieur Frédéric BARON



LE PRENEUR

Représentée par
Monsieur Frédéric BARON



la